Beni in Spoleto -Perugia- Via Giovanni Amendola
Lotto 001 (A)

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Piena Proprietà per la quota di 1000/1000 relativamente a appartamento sito in comune di Spoleto -Perugia- ,Via Giovanni Amendola.
Composto da Ingresso, Cucina, Sala pranzo, Ripostiglio, 2 Camere da letto, Bagno, 2 balconi posto al piano secondo sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **110**[1]
Identificato in catasto: partita 1009186 intestata a nato a il foglio 163 mappale 129 subalterno 3, categoria A/3, classe 4, composto da vani 5, posto al piano 2, - rendita: € 387,34.
Coerenze: Stessa proprietà

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

appartamento di mq. 100 circa, disposto su di un piano (secondo) facente parte di palazzina di 4 piani realizzata nel 1955, posizionata in zona residenziale di completamento di tipo semiintensivo.
Caratteristiche zona: centro (di pregio) a traffico sostenuto con parcheggi sufficienti.
Caratteristiche zone limitrofe: aree residenziali.
La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.
Principali collegamenti pubblici (Km): autobus (0).
Servizi offerti dalla zona: asilo nido (buono), centro commerciale (buono), cinema (buono), farmacie (buono), municipio (buono), ospedali (buono), parco giochi (buono), scuola elementare (buono), scuola media inferiore (buono), scuola media superiore (buono), teatro (buono), supermercato (buono).

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da con un contratto d'affitto (4+4) stipulato in data 15/02/06. Il contratto è stato registrato. il contratto è stato stipulato in data antecedente al pignoramento.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: ***Nessuna***
4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: ***Nessuna***
4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: ***Nessuno***
4.1.4. Altre limitazioni d'uso: ***Nessuna***

4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

4.2.1. Iscrizioni: ***Nessuna***
4.2.2. Pignoramenti:
Pignoramento a favore di - a firma di Tribunale di Spoleto- Uff. Giudiziario in data 06/06/07 ai nn. 35/2007 trascritto a Conservatoria RR.II. di Perugia - sez. dist. di Spoleto in data 18/06/07 ai nn. Reg. part.:2189; reg. gen.: n.3527
Riferito limitatamente a: tutto il lotto
4.2.3. Altri oneri: ***Nessuno***

4.3. Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia: ***Nessuna difformità***
4.3.2. Conformità catastale: ***Nessuna difformità***

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: **€ 0**
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: **€ 0**
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **€ 0**

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari

nato a il proprietario dal 01/12/93 ad oggi con atto a firma di Notaio in data 01/12/93 ai nn. 118214 trascritto a Spoleto in data 10/01/94 ai nn. 3704

[1] per superficie lorda si intende comprensiva delle murature, balconi, logge, taverne... ovvero l'ingombro complessivo dell'immobile

Riferito limitatamente a: foglio 163 mappale 129 subalterno 3, categoria A/3, classe 4, composto da vani 5, posto al piano 2, - rendita: € 387,34

6.2 Precedenti proprietari

nata a il proprietario da data antecedente il ventennio al 01/12/93 con atto con atto

Riferito limitatamente a: foglio 163 mappale 129 subalterno 3, categoria A/3, classe 4, composto da vani 5, posto al piano 2, - rendita: € 387,34

7. PRATICHE EDILIZIE:

Il fabbricato oggetto di stima risulta costruito in epoca anteriore al 31 dicembre 1964, in quanto a questa data non c'è traccia di documentazione urbanistica presso gli uffici tecnici comunali nè presso l'Archivio di Stato. Dalla dichirazione del proprietario l'immobile risulta essere stato costruito nel 1955.

P.E. n. 2275 per lavori di regolarizzazione abusi intestata a Concessione Edilizia in Sanatoria (art. 13 L28/2/85 n°47) presentata in data 28/04/86- n. prot. 12618

Riferito limitatamente a: Comune di Spoleto - NCEU - Foglio 163 particelle 127 e 129

P.E. n. per lavori di sistemazione impianto elettrico intestata a Comunicazione Opere Interne (Art.26 L 28/2/85 n° 47) presentata in data 04/09/02

Riferito limitatamente a: Comune di Spoleto - NCEU - Foglio 163 particelle 129 sub 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8.

Descrizione **appartamento** di cui al punto **A**

Piena Proprietà per la quota di 1000/1000 relativamente a Immobile sito in comune di Spoleto -Perugia- ,Via Giovanni Amendola.

Composto da Ingresso, Cucina, Sala pranzo, Ripostiglio, 2 Camere da letto, Bagno, 2 balconi posto al piano secondo sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **110**[2]

Identificato in catasto: partita 1009186 intestata a nato a il foglio 163 mappale 129 subalterno 3, categoria A/3, classe 4, composto da vani 5, posto al piano 2, - rendita: € 387,34.

Coerenze: Stessa proprietà

L'edificio è stato costruito nel 1955, ristrutturato nel 2002

Costituito da 4 piani complessivi, 3 piani fuori terra, 1 (sottostrada) piani interrati.

L'unità immobiliare è identificata con il numero 6 di interno, ha un'altezza interna di circa 2,95.

Destinazione	Sup. Netta	Coeff.	Sup. Comm.	esposizione	condizioni
Ingresso	7,3	1	7,3	Interno	Buone
Sala da pranzo	16,3	1	16,3	Est	Buone
Cucina	13,2	1	13,2	Nord - Est	Buone
Camera 1	17,6	1	17,6	Ovest	Buone
Camera 2	13	1	13	Nord - Ovest	Buone
Ripostiglio	11	1	11	Interno	Buone
Bagno	5	1	5	Nord	Buone
Balcone 1	3,8	0,25	0,95	Ovest	Buone
Balcone 2	4,23	0,25	1,0575	Nord - Est	Buone
	91,43		85,4075		

Caratteristiche descrittive:

Solai (struttura):	tipologia: in ferro con tavelloni.
Copertura (struttura):	tipologia: a falde, materiale: c.a..
Scale (struttura):	tipologia: a rampe parallele, materiale: pietra, ubicazione: interna, servoscala: presente.
Balconi (struttura):	materiale: c.a..
Infissi esterni (componente edilizia):	tipologia: doppia anta a battente, materiale: legno, protezione: tapparelle, materiale protezione: plastica, condizioni: sufficienti.
Infissi interni (componente edilizia):	tipologia: a battente, materiale: legno tamburato, condizioni: sufficienti.
Pavim. esterna (componente edilizia):	materiale: manto bituminoso.
Pavim. interna (componente edilizia):	materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: sufficienti.
Portone di ingresso (componente	tipologia: doppia anta a battente, materiale: legno massello, accessori: senza maniglione

2 per superficie lorda si intende comprensiva delle murature, balconi, logge, taverne... ovvero l'ingombro complessivo dell'immobile

edilizia):	antipanico, condizioni: buone.
Antenna collettiva (componente edilizia):	tipologia: rettilinea.
Elettrico (impianto):	tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: ottime, conformità: rispettoso delle vigenti normative.
Termico (impianto):	tipologia: autonomo, alimentazione: metano, rete di distribuzione: tubi in ferro, diffusori: termosifoni in alluminio, condizioni: sufficienti.
Telefonico (impianto):	tipologia: sottotraccia.
Manto di copertura (componente edilizia):	materiale: tegole in cotto, coibentazione: inesistente, condizioni: sufficienti.
Strutture verticali (struttura):	materiale: c.a..
Pareti esterne (componente edilizia):	materiale: muratura di mattoni forati, coibentazione: inesistente, rivestimento: intonaco di cemento, condizioni: sufficienti.
Fondazioni (struttura):	tipologia: platea, materiale: c.a..

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

In relazione alla tipologia dei beni oggetto di pignoramento e dello scopo del presente elaborato peritale, per la valutazione estimativa dell'immobile destinato a vendita giudiziaria, il suddetto verrà stimato secondo l'aspetto economico del valore di mercato all'attualità. Per individuare il più probabile valore di mercato, ovvero, quel valore derivante da libera contrattazione di compravendita, lo scrivente, sulla scorta delle conoscenze del mercato immobiliare del Comune di
Spoleto e delle zone limitrofe e della possibilità di reperire prezzi di mercato realizzatisi nella zona in occasione di recenti compravendite di immobili simili a quelli in oggetto, riteneva opportuno adottare il procedimento estimativo sintetico-comparativo.
Tale procedimento si articola nelle fasi seguenti:
-conoscenza di recenti prezzi di mercato realizzatisi nella zona per beni simili;
-esistenza di un parametro tecnico di comparazione tra il bene da
stimare e quelli presi a confronto;
-definizione di un valore medio ordinario scaturito dall'acquisizione di una serie di prezzi di vendita realizzatisi recentemente;
-definizione delle aggiunte e detrazioni al valore medio ordinario per portare i beni in estimazione nelle condizioni reali ed oggettive in cui si trovano all'attualità.
Lo scrivente, effettuava altresì indagini conoscitive presso professionisti ed operatori immobiliari della zona, per individuare il valore medio ordinario maggiormente aderente alle caratteristiche degli immobili in oggetto. Quale parametro tecnico-estimativo di raffronto veniva assunto il metro quadrato (mq), riferito alla superficie commerciale determinata secondo la norma UNI 10750, elaborata dall'Uniter, cui si è uniformata la Borsa Immobiliare dell'Umbria.
Sulla base della conoscenza dei prezzi di mercato più significativi, assunti per il confronto, si è definito il valore medio ordinario unitario (€/mq).
Nella valutazione che segue si è tenuto conto di ogni ulteriore elemento di rilievo che abbia potuto influire in positivo e/o in negativo sul valore del bene.
In particolare si è tenuto conto, da una parte, dell'ubicazione dell'immobile in una zona di altissima richiesta immobiliare e , dall'altra dello stato obsoleto degli allestimenti di alcune componenti edilizie della palazzina stessa.
Posto quanto precede, in conformità al criterio di stima assunto e al procedimento descritto, è stato formulato il giudizio di stima definitivo, perfezionato sulla base dell'esperienza professionale dello scrivente relativamente alle valutazioni immobiliari e dell'attuale andamento del mercato immobiliare.

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Agenzia del Territorio, Ufficio provinciale di Perugia - sezione staccata di Spoleto, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Agenzia del Territorio, Ufficio provinciale di Perugia - sezione staccata di Spoleto, ufficio tecnico di Comune di Spoleto, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Banca dati delle quotazioni immobiliari OMI, Agenzie immobiliari locali, perizie studi privati, Bollettini INEA.

8.3. Valutazioni delle superfici

Immobile	Superf.	Valore intero	Valore diritto
A. appartamento	110	€ 228.751	**€ 228.751**

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita: **€ 34.313**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente **Nessuno**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **Nessuna**

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: **€ 0**

8.5. Prezzo base d'asta dell'immobile

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 194.438**

Beni in Spoleto -Perugia- Via Giovanni Amendola
Lotto 001 (B)

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Piena Proprietà per la quota di 500/1000 relativamente a posto auto sito in comune di Spoleto -Perugia-,Via Giovanni Amendola.
Composto da 1 vano posto al piano terra sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **27**[11]
Identificato in catasto: partita 8563 intestata a
foglio 163 mappale 127 subalterno 4, categoria C/6, classe 5, della superficie catastale di mq 21, posto al piano T, - rendita: € 13,01.
Coerenze: Stessa proprietà

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:
Garage singolo di circa 25 mq. parte di palazzina di forma allungata e stretta risalente al secondo dopoguerra, posizionata in zona residenziale di completamento tipo semiintensivo.

Caratteristiche zona: centro (di pregio) a traffico sostenuto con parcheggi sufficienti.
Caratteristiche zone limitrofe: aree residenziali.
La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.
Principali collegamenti pubblici (Km): autobus (0).
Servizi offerti dalla zona: asilo nido (buono), centro commerciale (buono), cinema (buono), farmacie (buono), municipio (buono), ospedali (buono), parco giochi (buono), scuola elementare (buono), scuola media inferiore (buono), scuola media superiore (buono), teatro (buono), supermercato (buono).

3. STATO DI POSSESSO:
Libero.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: ***Nessuna***

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: ***Nessuna***

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: ***Nessuno***

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: ***Nessuna***

4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

4.2.1. Iscrizioni: ***Nessuna***

4.2.2. Pignoramenti:
Pignoramento a favore di - a firma di Tribunale di Spoleto- Uff. Giudiziario in data 06/06/07 ai nn. 35/2007 trascritto a Conservatoria RR.II. di Perugia - sez. dist. di Spoleto in data 18/06/07 ai nn. Reg. part.:2189; reg. gen.: n.3527
Riferito limitatamente a: tutto il lotto

4.2.3. Altri oneri: ***Nessuno***

4.3. Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia: ***Nessuna difformità***

4.3.2. Conformità catastale: ***Nessuna difformità***

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	**€ 0**
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:	**€ 0**
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	**€ 0**

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari

11 per superficie lorda si intende comprensiva delle murature, balconi, logge, taverne... ovvero l'ingombro complessivo dell'immobile

proprietaria per 1/2;
proprietario per 1/2. proprietario dal 16/07/03 ad oggi con atto a firma di Denuncia nei passaggi per causa di morte (in morte di) in data 16/07/03 ai nn. 6395 registrato a Spoleto in data 21/11/03 ai nn. Volume 438 n. 64
Riferito limitatamente a: foglio 163 mappale 127 subalterno 3, categoria A/3, classe 4, composto da vani 8, posto al piano 1S-T, - rendita: € 619,75. Note: Griffata con la particella 126.

6.2 Precedenti proprietari

, proprietario per 1/1. proprietario da data antecedente il ventennio al 16/07/03 con atto con atto
Riferito limitatamente a: foglio 163 mappale 127 subalterno 3, categoria A/3, classe 4, composto da vani 8, posto al piano 1S-T, - rendita: € 619,75. Note: Griffata con la particella 126

7. PRATICHE EDILIZIE:

Il fabbricato oggetto di stima risulta costruito in epoca anteriore al 31 dicembre 1964, in quanto a questa data non c'è traccia di documentazione urbanistica presso gli uffici tecnici comunali nè presso l'Archivio di Stato. Dalla dichirazione del proprietario l'immobile risulta essere stato costruito nel 1955.

P.E. n. 2275 per lavori di regolarizzazione abusi intestata a Concessione Edilizia in Sanatoria (art. 13 L28/2/85 n°47) presentata in data 28/04/86- n. prot. 12618
Riferito limitatamente a: Comune di Spoleto - NCEU - Foglio 163 particelle 127 e 129

Descrizione **posto auto** di cui al punto **A**

Piena Proprietà per la quota di 500/1000 relativamente a Immobile sito in comune di Spoleto -Perugia- ,Via Giovanni Amendola.
Composto da 1 vano posto al piano terra sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **27**[12]
Identificato in catasto: partita 8563 intestata a
foglio 163 mappale 127 subalterno 4, categoria C/6, classe 5, della superficie catastale di mq 21, posto al piano T, - rendita: € 13,01.
Coerenze: Stessa proprietà
L'edificio è stato ristrutturato nel 1955
Costituito da 2 piani complessivi, 1 piani fuori terra, 1 piani interrati.
L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa 2,85.

Destinazione	Sup. Netta	Coeff.	Sup. Comm.	esposizione	condizioni

Caratteristiche descrittive:

Pavim. interna (componente edilizia):	materiale: battuto di cemento, condizioni: sufficienti.
Fondazioni (struttura):	tipologia: platea, materiale: muratura.
Strutture verticali (struttura):	materiale: muratura, condizioni: sufficienti.
Solai (struttura):	tipologia: in ferro con tavelloni.
Portone di ingresso (componente edilizia):	tipologia: ante scorrevoli, materiale: ferro, condizioni: sufficienti.
Elettrico (impianto):	tipologia: sottotraccia.
Travi (struttura):	materiale: legno.
Infissi esterni (componente edilizia):	tipologia: fissi, materiale: ferro, protezione: scuretti.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

12 per superficie lorda si intende comprensiva delle murature, balconi, logge, taverne... ovvero l'ingombro complessivo dell'immobile

In relazione alla tipologia dei beni oggetto di pignoramento e dello scopo del presente elaborato peritale, per la valutazione estimativa dell'immobile destinato a vendita giudiziaria, il suddetto verrà stimato secondo l'aspetto economico del valore di mercato all'attualità. Per individuare il più probabile valore di mercato, ovvero, quel valore derivante da libera contrattazione di compravendita, lo scrivente, sulla scorta delle conoscenze del mercato immobiliare del Comune di Spoleto e delle zone limitrofe e della possibilità di reperire prezzi di mercato realizzatisi nella zona in occasione di recenti compravendite di immobili simili a quelli in oggetto, riteneva opportuno adottare il procedimento estimativo sintetico-comparativo.
Tale procedimento si articola nelle fasi seguenti:
-conoscenza di recenti prezzi di mercato realizzatisi nella zona per beni simili;
-esistenza di un parametro tecnico di comparazione tra il bene da
stimare e quelli presi a confronto;
-definizione di un valore medio ordinario scaturito dall'acquisizione di una serie di prezzi di vendita realizzatisi recentemente;
-definizione delle aggiunte e detrazioni al valore medio ordinario per portare i beni in estimazione nelle condizioni reali ed oggettive in cui si trovano all'attualit à.
Lo scrivente, effettuava altresì indagini conoscitive presso professionisti ed operatori immobiliari della zona, per individuare il valore medio ordinario maggiormente aderente alle caratteristiche degli immobili in oggetto. Quale parametro tecnico-estimativo di raffronto veniva assunto il metro quadrato (mq), riferito alla superficie commerciale determinata secondo la norma UNI 10750, elaborata dall'Uniter, cui si è uniformata la Borsa Immobiliare dell'Umbria. Sulla base della conoscenza dei prezzi di mercato più significativi, assunti per il confronto, si è definito il valore medio ordinario unitario (€/mq).
Nella valutazione che segue si è tenuto conto di ogni ulteriore elemento di rilievo che abbia potuto influire in positivo e/o in negativo sul valore del bene.
In particolare si è tenuto conto, da una parte, dell'ubicazione dell'immobile in una zona di altissima richiesta immobiliare e della possibilità di ampliare i volumi esistenti, dall'altra dello stato obsoleto degli allestimenti di alcune componenti edilizie della palazzina stessa.
Posto quanto precede, in conformità al criterio di stima assunto e al procedimento descritto, è stato formulato il giudizio di stima definitivo, perfezionato sulla base dell'esperienza professionale dello scrivente relativamente alle valutazioni immobiliari e dell'attuale andamento del mercato immobiliare.

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Agenzia del Territorio, Ufficio provinciale di Perugia - sezione staccata di Spoleto, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Agenzia del Territorio, Ufficio provinciale di Perugia - sezione staccata di Spoleto, ufficio tecnico di Comune di Spoleto, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Banca dati delle quotazioni immobiliari OMI, Agenzie immobiliari locali, perizie studi privati, Bollettini INEA.

8.3. Valutazioni delle superfici

Immobile	Superf.	Valore intero	Valore diritto
A. posto auto	27	€ 35.100	**€ 17.550**

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	**€ 2.633**
Riduzione del 10% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:	**€ 1.755**
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente	**Nessuno**
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	**Nessuna**
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	**€ 0**

8.5. Prezzo base d'asta dell'immobile

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	**€ 13.163**

Beni in Spoleto -Perugia- Via Giovanni Amendola
Lotto 002

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Piena Proprietà per la quota di 1000/1000 relativamente a appartamento sito in comune di Spoleto -Perugia- ,Via Giovanni Amendola.
Composto da Ingresso, Cucina, Sala pranzo, Ripostiglio, 2 Camere da letto, Bagno, 2 Balconi posto al piano 2 - 1s sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **135**[3]
Identificato in catasto: partita 1009186 intestata a nato a il foglio 163 mappale 129 subalterno 4, categoria A/3, classe 4, composto da vani 5, posto al piano 2-1S, - rendita: € 387,34.
Coerenze: Stessa proprietà

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

appartamento di mq. 110 circa, disposto su due piani facente parte di palazzina di 4 piani realizzata nel 1955, posizionata in zona residenziale di completamento tipo semiintensivo.
Caratteristiche zona: centro (di pregio) a traffico sostenuto con parcheggi sufficienti.
Caratteristiche zone limitrofe: aree residenziali.
La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.
Principali collegamenti pubblici (Km): autobus (0).
Servizi offerti dalla zona: asilo nido (buono), centro commerciale (buono), cinema (buono), farmacie (buono), municipio (buono), ospedali (buono), parco giochi (buono), scuola elementare (buono), scuola media inferiore (buono), scuola media superiore (buono), teatro (buono), supermercato (buono).

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da con un contratto d'affitto (4+4) stipulato in data 30/01/02. Il contratto è stato registrato. il contratto è stato stipulato in data antecedente al pignoramento.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: ***Nessuna***
4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: ***Nessuna***
4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: ***Nessuno***
4.1.4. Altre limitazioni d'uso: ***Nessuna***

4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

4.2.1. Iscrizioni: ***Nessuna***
4.2.2. Pignoramenti:
Pignoramento a favore di - a firma di Tribunale di Spoleto- Uff. Giudiziario in data 06/06/07 ai nn. 35/2007 trascritto a Conservatoria RR.II. di Perugia - sez. dist. di Spoleto in data 18/06/07 ai nn. Reg. part.:2189; reg. gen.: n.3527
Riferito limitatamente a: tutto il lotto
4.2.3. Altri oneri: ***Nessuno***

4.3. Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia: ***Nessuna difformità***
4.3.2. Conformità catastale: ***Nessuna difformità***

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	**€ 0**
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:	**€ 0**
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	**€ 0**

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari

nato a il proprietario dal 01/12/93 ad oggi con atto a firma di

3 per superficie lorda si intende comprensiva delle murature, balconi, logge, taverne... ovvero l'ingombro complessivo dell'immobile

Notaio in data 01/12/93 ai nn. 118214 trascritto a Spoleto in data 10/01/94 ai nn. 3704
Riferito limitatamente a: foglio 163 mappale 129 subalterno 3, categoria A/3, classe 4, composto da vani 5, posto al piano 2, - rendita: € 387,34

6.2 Precedenti proprietari

proprietario da data antecedente il ventennio al 01/12/93 con atto con atto
Riferito limitatamente a: foglio 163 mappale 129 subalterno 3, categoria A/3, classe 4, composto da vani 5, posto al piano 2, - rendita: € 387,34

7. PRATICHE EDILIZIE:

Il fabbricato oggetto di stima risulta costruito in epoca anteriore al 31 dicembre 1964, in quanto a questa data non c'è traccia di documentazione urbanistica presso gli uffici tecnici comunali nè presso l'Archivio di Stato. Dalla dichirazione del proprietario l'immobile risulta essere stato costruito nel 1955.

P.E. n. 2275 per lavori di regolarizzazione abusi intestata a Concessione Edilizia in Sanatoria (art. 13 L28/2/85 n°47) presentata in data 28/04/86- n. prot. 12618
Riferito limitatamente a: Comune di Spoleto - NCEU - Foglio 163 particelle 127 e 129
P.E. n. per lavori di sistemazione impianto elettrico intestata a Comunicazione Opere Interne (Art.26 L 28/2/85 n° 47) presentata in data 04/09/02
Riferito limitatamente a: Comune di Spoleto - NCEU - Foglio 163 particelle 129 sub 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8.

Descrizione **appartamento** di cui al punto **A**

Piena Proprietà per la quota di 1000/1000 relativamente a Immobile sito in comune di Spoleto -Perugia- ,Via Giovanni Amendola.
Composto da Ingresso, Cucina, Sala pranzo, Ripostiglio, 2 Camere da letto, Bagno, 2 Balconi posto al piano 2 - 1s sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **135**[4]
Identificato in catasto: partita 1009186 intestata a nato a il foglio 163 mappale 129 subalterno 4, categoria A/3, classe 4, composto da vani 5, posto al piano 2-1S, - rendita: € 387,34.
Coerenze: Stessa proprietà
L'edificio è stato costruito nel 1955, ristrutturato nel 2002
Costituito da 4 piani complessivi, 3 piani fuori terra, 1(sottostrada) piani interrati.
L'unità immobiliare è identificata con il numero 6 di interno, ha un'altezza interna di circa 2,95.

Destinazione	Sup. Netta	Coeff.	Sup. Comm.	esposizione	condizioni
Ingresso	9	1	9	Interno	Sufficienti
Sala	17,6	1	17,6	Est	Sufficienti
Cucina	13,2	1	13,2	Sud - Est	Sufficienti
Camera	18	1	18	Sud - Ovest	Sufficienti
Tinello	13	1	13	Ovest	Sufficienti
Ripostiglio	11,95	1	11,95	Est	Sufficienti
Balcone 1	4	0,25	1	Ovest	Sufficienti
Balcone 2	4,8	0,25	1,2	Est	Sufficienti
Fondo	17,3	1	17,3	Est	Sufficienti
	108,85		102,25		

Caratteristiche descrittive:

Scale (struttura): tipologia: a rampe parallele, materiale: pietra, ubicazione: interna, servoscala: presente.
Balconi (struttura): materiale: c.a..
Manto di copertura (componente edilizia): materiale: tegole in cotto, coibentazione: inesistente, condizioni: sufficienti.
Strutture verticali (struttura): materiale: c.a., condizioni: sufficienti.
Pareti esterne (componente edilizia): materiale: muratura di mattoni forati, coibentazione: inesistente, rivestimento: intonaco di cemento, condizioni: sufficienti.
Pavim. esterna (componente edilizia): materiale: manto bituminoso.
Pavim. interna (componente edilizia): materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: sufficienti.

4 per superficie lorda si intende comprensiva delle murature, balconi, logge, taverne... ovvero l'ingombro complessivo dell'immobile

Portone di ingresso (componente edilizia):	tipologia: doppia anta a battente, materiale: legno massello, accessori: senza maniglione antipanico, condizioni: buone.
Antenna collettiva (componente edilizia):	tipologia: rettilinea.
Elettrico (impianto):	tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: ottime, conformità: rispettoso delle vigenti normative.
Termico (impianto):	tipologia: autonomo, alimentazione: metano, rete di distribuzione: tubi in ferro, diffusori: termosifoni in alluminio, condizioni: sufficienti.
Telefonico (impianto):	tipologia: sottotraccia.
Fondazioni (struttura):	tipologia: platea, materiale: c.a..
Solai (struttura):	tipologia: in ferro con tavelloni.
Copertura (struttura):	tipologia: a falde, materiale: c.a..
Infissi interni (componente edilizia):	tipologia: a battente, materiale: legno massello, condizioni: buone.
Infissi esterni (componente edilizia):	tipologia: doppia anta a battente, materiale: legno, protezione: tapparelle, materiale protezione: plastica, condizioni: sufficienti.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

In relazione alla tipologia dei beni oggetto di pignoramento e dello scopo del presente elaborato peritale, per la valutazione estimativa dell'immobile destinato a vendita giudiziaria, il suddetto verrà stimato secondo l'aspetto economico del valore di mercato all'attualità. Per individuare il più probabile valore di mercato, ovvero, quel valore derivante da libera contrattazione di compravendita, lo scrivente, sulla scorta delle conoscenze del mercato immobiliare del Comune di
Spoleto e delle zone limitrofe e della possibilità di reperire prezzi di mercato realizzatisi nella zona in occasione di recenti compravendite di immobili simili a quelli in oggetto, riteneva opportuno adottare il procedimento estimativo sintetico-comparativo.
Tale procedimento si articola nelle fasi seguenti:
-conoscenza di recenti prezzi di mercato realizzatisi nella zona per beni simili;
-esistenza di un parametro tecnico di comparazione tra il bene da
stimare e quelli presi a confronto;
-definizione di un valore medio ordinario scaturito dall'acquisizione di una serie di prezzi di vendita realizzatisi recentemente;
-definizione delle aggiunte e detrazioni al valore medio ordinario per portare i beni in estimazione nelle condizioni reali ed oggettive in cui si trovano all'attualità.
Lo scrivente, effettuava altresì indagini conoscitive presso professionisti ed operatori immobiliari della zona, per individuare il valore medio ordinario maggiormente aderente alle caratteristiche degli immobili in oggetto. Quale parametro tecnico-estimativo di raffronto veniva assunto il metro quadrato (mq), riferito alla superficie commerciale determinata secondo la norma UNI 10750, elaborata dall'Uniter, cui si è uniformata la Borsa Immobiliare dell'Umbria.
Sulla base della conoscenza dei prezzi di mercato più significativi, assunti per il confronto, si è definito il valore medio ordinario unitario (€/mq).
Nella valutazione che segue si è tenuto conto di ogni ulteriore elemento di rilievo che abbia potuto influire in positivo e/o in negativo sul valore del bene.
In particolare si è tenuto conto, da una parte, dell'ubicazione dell'immobile in una zona di altissima richiesta immobiliare, dall'altra dello stato obsoleto degli allestimenti di alcune componenti edilizie della palazzina stessa.
Posto quanto precede, in conformità al criterio di stima assunto e al procedimento descritto, è stato formulato il giudizio di stima definitivo, perfezionato sulla base dell'esperienza professionale dello scrivente relativamente alle valutazioni immobiliari e dell'attuale andamento del mercato immobiliare.

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Agenzia del Territorio, Ufficio provinciale di Perugia - sezione staccata di Spoleto, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Agenzia del Territorio, Ufficio provinciale di Perugia - sezione staccata di Spoleto, ufficio tecnico di Comune di Spoleto, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Banca dati delle quotazioni immobiliari OMI, Agenzie immobiliari locali, perizie studi privati, Bollettini

INEA..

8.3. Valutazioni delle superfici

Immobile	Superf.	Valore intero	Valore diritto
A. appartamento	135	€ 250.088	**€ 250.088**

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	**€ 37.513**
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente	**Nessuno**
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	**Nessuna**
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	**€ 0**

8.5. Prezzo base d'asta dell'immobile

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	**€ 212.575**

Beni in Spoleto -Perugia- Via Giovanni Amendola
Lotto 003

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Piena Proprietà per la quota di 500/1000 relativamente a Terreno residenziale sito in comune di Spoleto -Perugia- ,Via Giovanni Amendola.
Superficie complessiva di circa mq **1485**.
Identificato in catasto:
- partita 4136 intestata a foglio 163 mappale 394 categoria SEMINATIVO, classe 3, della superficie catastale di mq 30, - rendita: R.D.: 0,12; R.A.:€ 0,14..
- intestata a foglio 163 mappale 1623 categoria seminativo, classe 3, della superficie catastale di mq 35, - rendita: R.D.: € 0,14; R.A.: € 0,16.
- intestata a foglio 163 mappale 1756 categoria seminativo, classe 3, della superficie catastale di mq 90, - rendita: R.D.: € 0,37; R.A.: € 0,42.
- intestata a foglio 163 mappale 1757 categoria seminativo, classe 3, della superficie catastale di mq 1330, - rendita: R.D.: € 5,50; R.A.: € 6,18.

B. Piena Proprietà per la quota di 500/1000 relativamente a Terreno residenziale sito in comune di Spoleto -Perugia- ,Via Giovanni Amendola.
Superficie complessiva di circa mq **755**.
Identificato in catasto:
- intestata a foglio 163 mappale 1621 categoria seminativo, classe 3, della superficie catastale di mq 540, - rendita: R.D.: € 2,23; R.A.: € 2,51.
- intestata a foglio 163 mappale 1622 categoria seminativo, classe 3, della superficie catastale di mq 215, - rendita: R.D.: € 0,89; R.A.: € 1,00.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:
Terreni urbanisticamente destinati a Zona residenziale di completamento dei nuclei abitati esistenti di tipo semiintensivo
Caratteristiche zona: centro (di pregio) a traffico sostenuto con parcheggi sufficienti.
Caratteristiche zone limitrofe: arce residenziali.
La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.
Principali collegamenti pubblici (Km): autobus (0).
Servizi offerti dalla zona: asilo nido (buono), centro commerciale (buono), cinema (buono), farmacie (buono), municipio (buono), ospedali (buono), parco giochi (buono), scuola elementare (buono), scuola media inferiore (buono), scuola media superiore (buono), teatro (buono), supermercato (buono).

3. STATO DI POSSESSO:
Libero.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: ***Nessuna***

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: ***Nessuna***

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: ***Nessuno***

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: ***Nessuna***

4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

4.2.1. Iscrizioni: ***Nessuna***

4.2.2. Pignoramenti:

Pignoramento a favore di - a firma di Tribunale di Spoleto- Uff. Giudiziario in data 06/06/07 ai nn. 35/2007 trascritto a Conservatoria RR.II. di Perugia - sez. dist. di Spoleto in data 18/06/07 ai nn. Reg. part.:2189; reg. gen.: n.3527
Riferito limitatamente a: tutto il lotto

4.2.3. Altri oneri: ***Nessuno***

4.3. Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia: ***Nessuna difformità***

4.3.2. Conformità catastale: ***Nessuna difformità***

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 0
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: € 0
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 0

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari

proprietario per 1/2. proprietario dal 16/07/03 ad oggi con atto a firma di Denuncia nei passaggi per causa di morte (in morte di proprietaria per 1/2;) in data 16/07/03 ai nn. 6395 registrato a Spoleto in data 21/11/03 ai nn. Volume 438 n. 64
Riferito limitatamente a: foglio 163 mappale 127 subalterno 3, categoria A/3, classe 4, composto da vani 8, posto al piano 1S-T, - rendita: € 619,75. Note: Griffata con la particella 126.

6.2 Precedenti proprietari

proprietario per 1/1. proprietario da data antecedente il ventennio al 16/07/03 con atto con atto
Riferito limitatamente a: foglio 163 mappale 127 subalterno 3, categoria A/3, classe 4, composto da vani 8, posto al piano 1S-T, - rendita: € 619,75. Note: Griffata con la particella 126

7. PRATICHE EDILIZIE:

Descrizione **Terreno residenziale** di cui al punto **A**

Piena Proprietà per la quota di 500/1000 relativamente a Immobile sito in comune di Spoleto -Perugia- ,Via Giovanni Amendola.
Superficie complessiva di circa mq **1485**.
Identificato in catasto:

- partita 4136 intestata a foglio 163 mappale 394 categoria SEMINATIVO, classe 3, della superficie catastale di mq 30, - rendita: R.D.: 0,12; R.A.:€ 0,14..
- intestata a foglio 163 mappale 1623 categoria seminativo, classe 3, della superficie catastale di mq 35, - rendita: R.D.: € 0,14; R.A.: € 0,16.
- intestata a foglio 163 mappale 1756 categoria seminativo, classe 3, della superficie catastale di mq 90, - rendita: R.D.: € 0,37; R.A.: € 0,42.
- intestata a foglio 163 mappale 1757 categoria seminativo, classe 3, della superficie catastale di mq 1330, - rendita: R.D.: € 5,50; R.A.: € 6,18.

Caratteristiche urbanistiche:
PRG vigente approvato con delibera D.P.G.R. 204 dell'11/04/1988 e succ. modifiche Zona residenziale di completamento dei nuclei abitati esistenti di tipo semiintensivo.

Destinazione	Superficie	Sup. Edif.	Volumetria
terreno	1485		

Descrizione **Terreno residenziale** di cui al punto **B**

Piena Proprietà per la quota di 500/1000 relativamente a Immobile sito in comune di Spoleto -Perugia- ,Via Giovanni Amendola.
Superficie complessiva di circa mq **755.**
Identificato in catasto:

- intestata a
  foglio 163 mappale 1621 categoria seminativo, classe 3, della superficie catastale di mq 540, - rendita: R.D.: € 2,23; R.A.: € 2,51.
- intestata a
  foglio 163 mappale 1622 categoria seminativo, classe 3, della superficie catastale di mq 215, - rendita: R.D.: € 0,89; R.A.: € 1,00.

Caratteristiche urbanistiche:
PRG vigente approvato con delibera D.P.G.R. 204 dell'11/04/1988 e succ. modifiche Strada

Destinazione	Superficie	Sup. Edif.	Volumetria
terreno	755		

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

In relazione alla tipologia dei beni oggetto di pignoramento e dello scopo del presente elaborato peritale, per la valutazione estimativa dell'immobile destinato a vendita giudiziaria, il suddetto verrà stimato secondo l'aspetto economico del valore di mercato all'attualità. Per individuare il più probabile valore di mercato, ovvero, quel valore derivante da libera contrattazione di compravendita, lo scrivente, sulla scorta delle conoscenze del mercato immobiliare del Comune di Spoleto e delle zone limitrofe e della possibilità di reperire prezzi di mercato realizzatisi nella zona in occasione di recenti compravendite di immobili simili a quelli in oggetto, riteneva opportuno adottare il procedimento estimativo sintetico-comparativo.
Tale procedimento si articola nelle fasi seguenti:
-conoscenza di recenti prezzi di mercato realizzatisi nella zona per beni simili;
-esistenza di un parametro tecnico di comparazione tra il bene da
stimare e quelli presi a confronto;
-definizione di un valore medio ordinario scaturito dall'acquisizione di una serie di prezzi di vendita realizzatisi recentemente;
-definizione delle aggiunte e detrazioni al valore medio ordinario per portare i beni in estimazione nelle condizioni reali ed oggettive in cui si trovano all'attualit à.
Lo scrivente, effettuava altresì indagini conoscitive presso professionisti ed operatori immobiliari della zona, per individuare il valore medio ordinario maggiormente aderente alle caratteristiche degli immobili in oggetto. Quale parametro tecnico-estimativo di raffronto veniva assunto il metro quadrato (mq), riferito alla superficie commerciale determinata secondo la norma UNI 10750, elaborata dall'Uniter, cui si è uniformata la Borsa Immobiliare dell'Umbria.
Sulla base della conoscenza dei prezzi di mercato più significativi, assunti per il confronto, si è definito il valore medio ordinario unitario (€/mq).
Nella valutazione che segue si è tenuto conto di ogni ulteriore elemento di rilievo che abbia potuto influire in positivo e/o in negativo sul valore del bene.
In particolare si è tenuto conto, da una parte, dell'ubicazione dell'immobile in una zona di altissima richiesta immobiliare e della possibilità di ampliare i volumi esistenti, dall'altra dello stato obsoleto degli allestimenti di alcune componenti edilizie della palazzina stessa.
Posto quanto precede, in conformità al criterio di stima assunto e al procedimento descritto, è stato formulato il giudizio di stima definitivo, perfezionato sulla base dell'esperienza professionale dello scrivente relativamente alle valutazioni immobiliari e dell'attuale andamento del mercato immobiliare.

8.2. Fonti di informazione

non esistono fonti di informazione

8.3. Valutazioni delle superfici

Immobile	Superf.	Valore intero	Valore diritto
A. Terreno	1485	€ 519.750	**€ 259.875**
B. Terreno	755	€ 0	**€ 0**
Totali:		*€ 519.750*	**€ 259.875**

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	**€ 38.981**
Riduzione del 10% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:	**€ 25.988**
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente	**Nessuno**
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	**Nessuna**
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	**€ 0**

8.5. Prezzo base d'asta dell'immobile

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	**€ 194.906**

TRIBUNALE DI SPOLETO
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Immobiliare
SBALZER LUCIANO
contro
PELAGALLI ALBERTO

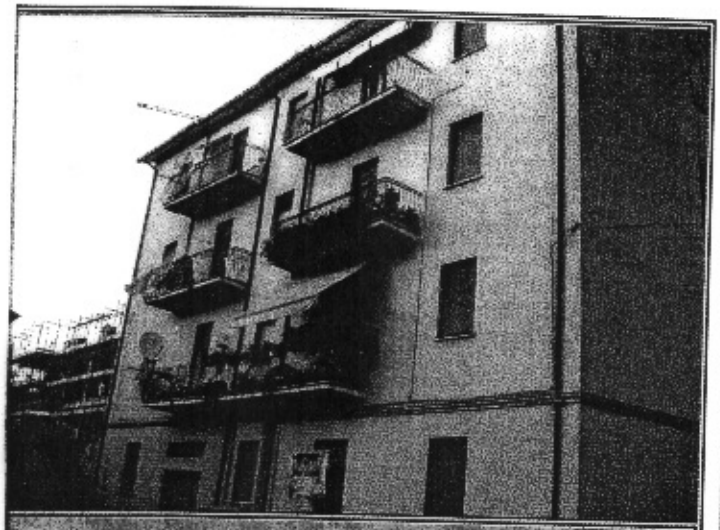
N. Gen. Rep. **0014/07**

Presidente Giudice dell'Esecuzione Dott. CARMINE PINELLI

RAPPORTO DI STIMA DEL COMPENDIO IMMOBILIARE

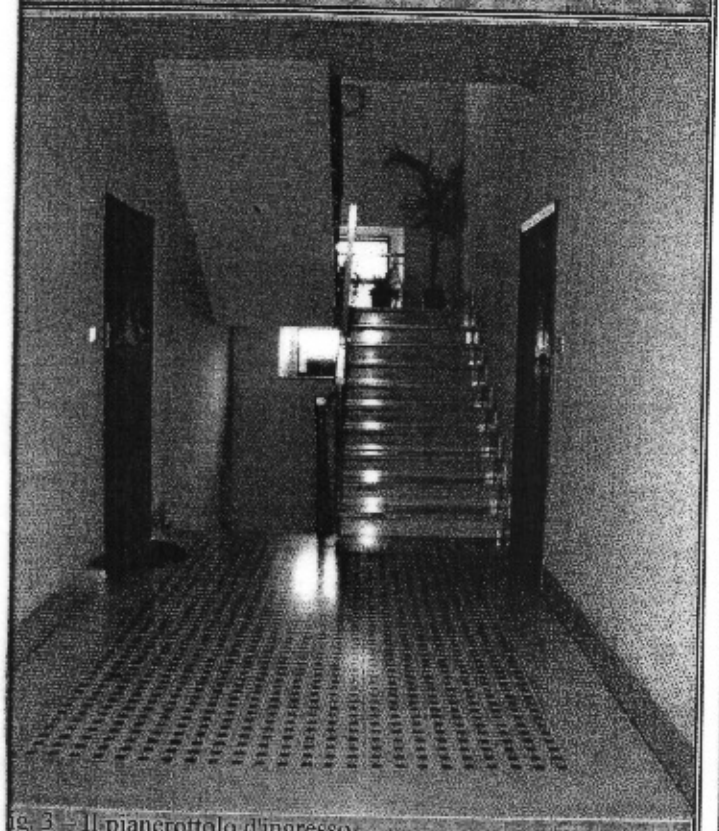
Tecnico incaricato: Dott. Luca Bellingacci

depositato in cancelleria oggi
15 SET. 2008



ig. 1 – La palazzina di 4 piani vista da ovest, gli appartamenti
ggetto di stima sono al secondo piano.

Fig. 2 – La palazzina vista da est, da questo lato i piani fuori
terra sono 3.



ig. 3 – Il pianerottolo d'ingresso.

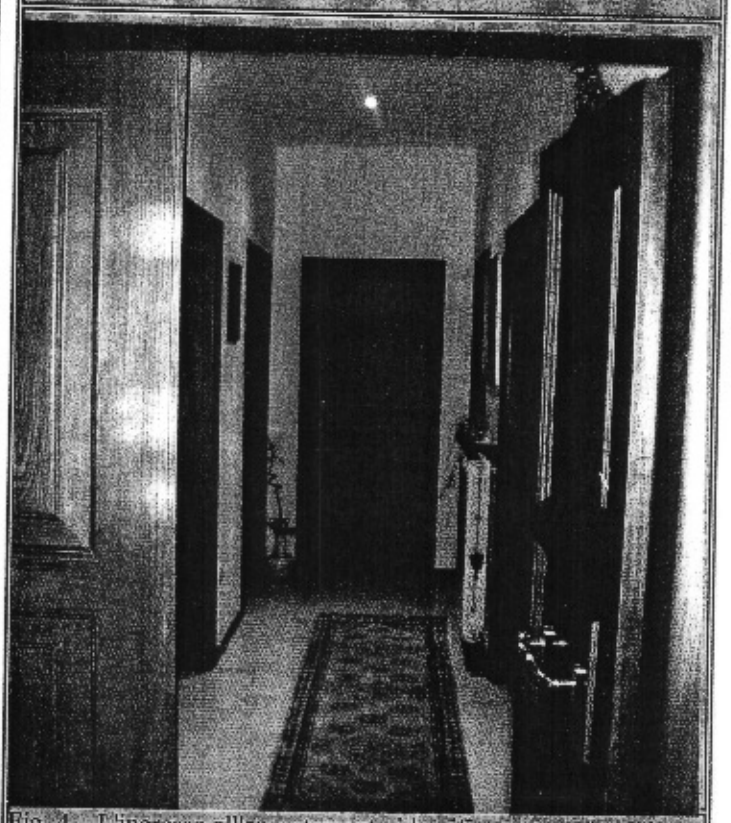
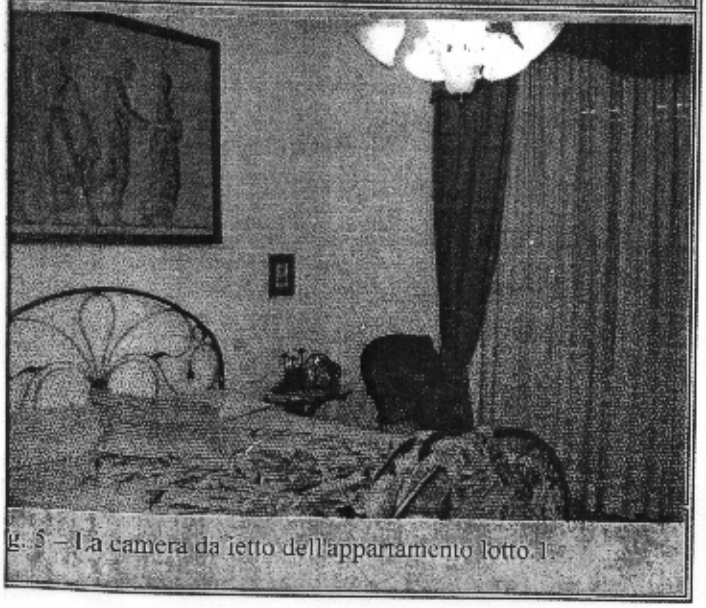


Fig. 4 – L'ingresso all'appartamento identificato come lotto 1.



g. 5 – La camera da letto dell'appartamento lotto 1.

Fig. 6 – La cucina.

ig. 7 – Il salotto

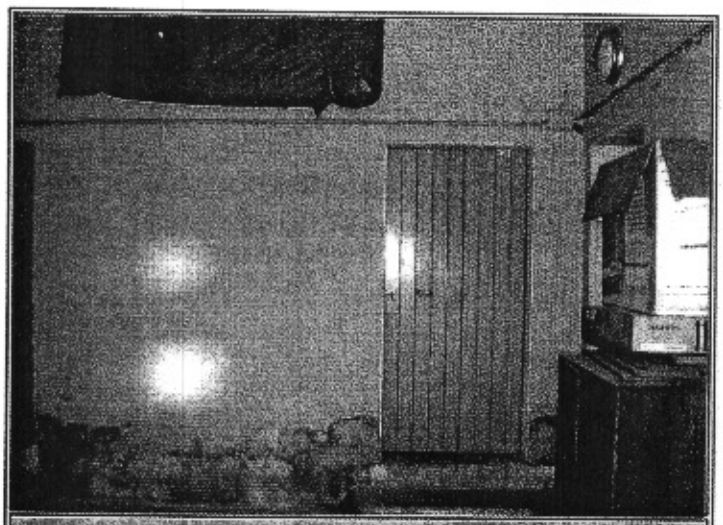
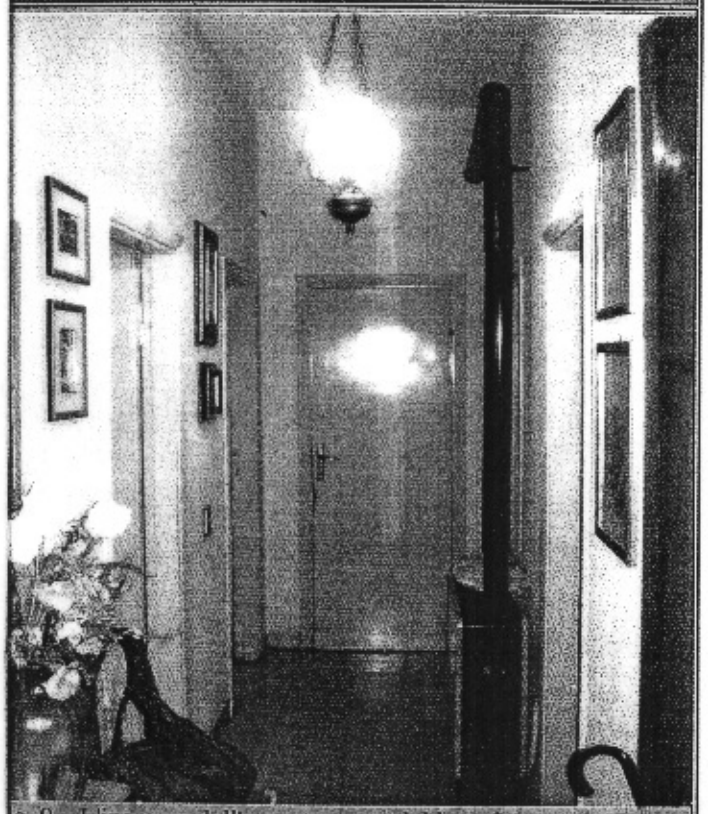


Fig. 8 – Il fondo al piano 1 sottostrada del lotto 2.



g. 9 – L'ingresso dell'appartamento del lotto 2.

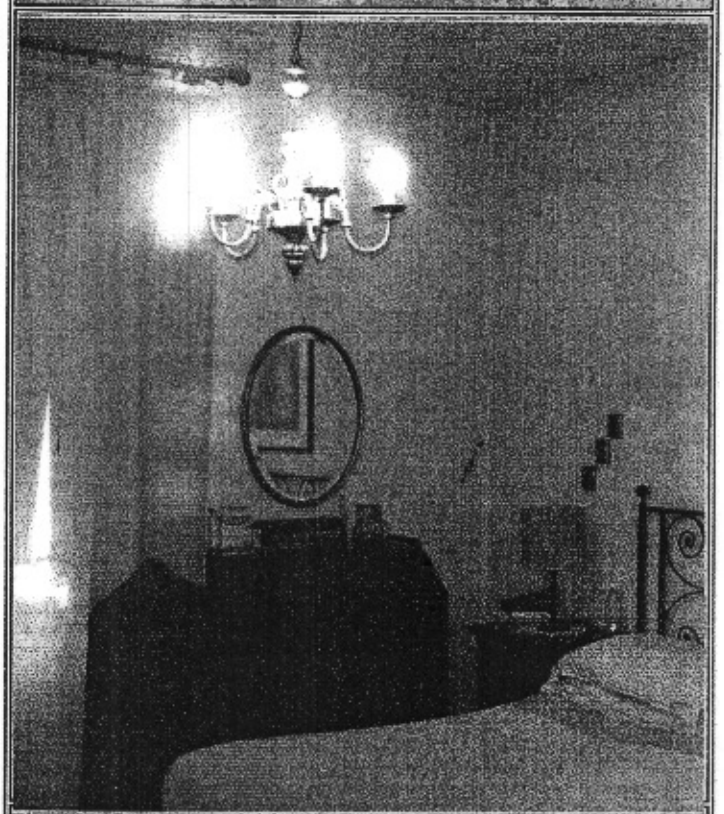
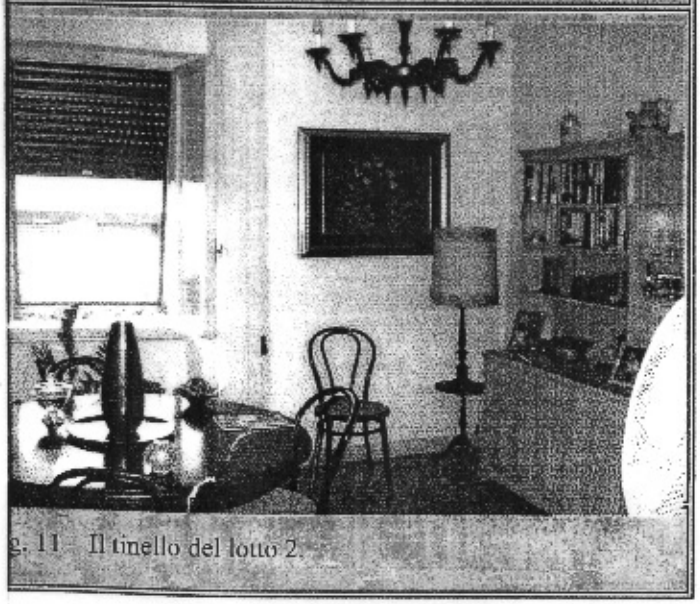


Fig. 10 – La camera del lotto 2.



g. 11 – Il tinello del lotto 2.

Fig. 12 – La sala del lotto 2.

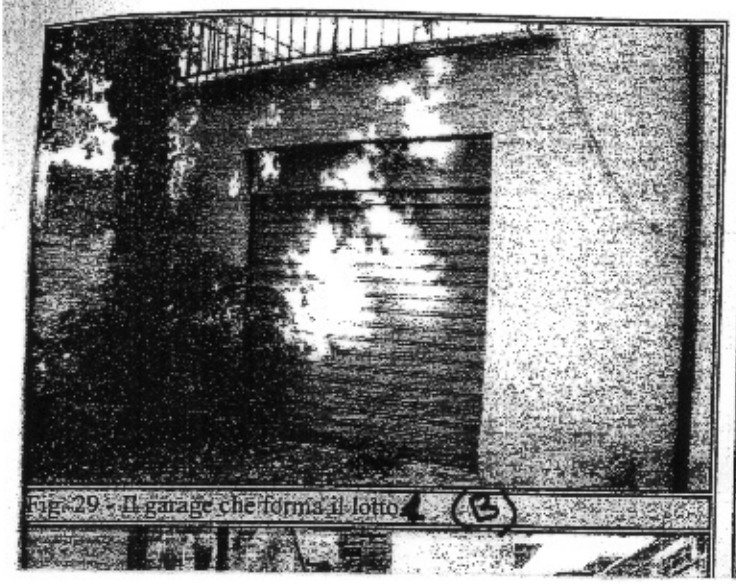


Fig. 29 - Il garage che forma il lotto 4 (B)

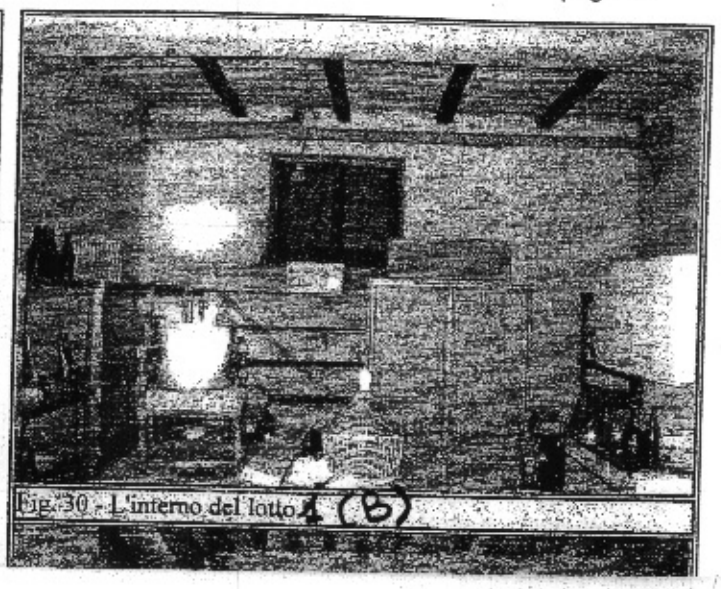


Fig. 30 - L'interno del lotto 4 (B)

Fig. 37 - L'area edificatoria del lotto 3 (A)

Fig. 38 - La stessa area vista dalla palazzina. LOTTO N. 3(A)